

Compte-rendu des Instants DÉBAT'iments n°1
Maîtrise et optimisation de la valeur des ouvrages bâtis

➔ Descriptif de la 1re édition du 6 novembre 2013

Thème : « Maîtrise et optimisation de la valeur des ouvrages bâtis »

Date : 6-11-2013 / 9h00 - 12h30

Lieu : Tour Elithis - Bourgogne Bâtiment Durable

Participants : 21 participants inscrits / **19 présents**

Fonctions représentées :
- agent de collectivité territoriale
- architecte
- chargé de mission environnement
- chef de projet ou de programme (recherche)
- chercheur
- élu
- enseignant
- expert-consultant indépendant
- gérant d'organisme de formation



Objectifs spécifiques et mode opératoire :

Proposée comme une **« causerie effervescente »**, cette action d'animation s'est déroulée sous forme d'atelier, dans une **ambiance** souhaitée **conviviale et studieuse**. Elle visait à « faire émerger des actions concrètes, palpables, tangibles et ancrées en région » de façon collaborative.

Pour cette 1re édition, le but était de **traiter de la valeur du bâti en dépassant la vision économique** réduite au **coût d'opération**. Il s'agissait ainsi d'élargir l'approche classique de la valeur en traitant d'autres dimensions : patrimoniale, sanitaire, environnementale, fonctionnelle, architecturale, sociétale, … .

L'atelier s'est déroulé selon un **format** très **rythmé**. Concrètement, nous avons proposé une animation en **4 temps principaux**, selon des **séquences précises** (avec des tâches à réaliser selon des temps impartis gérés par chronométrage), **orientés sur la recherche de solutions potentielles** : des apports théoriques et opérationnels ainsi qu'une démarche collaborative (temps de réflexions individuelles, d'échanges et de mise en commun).

La 1re édition s'est déroulée en **présence d'un observateur** (Lionel COMBET, ingénieur Qualité Environnementale des Bâtiments, ADEME Bourgogne) afin de faciliter le débriefing et l'analyse critique de l'action dans sa globalité.

1er temps : introduction & présentations

Objectifs :
- donner le ton de cette demi-journée de travail collaboratif ;
- calibrer le sujet ;
- apporter une information à haute valeur ajoutée à travers des présentations complémentaires ;
- apporter les éléments d'harmonisation collective des savoirs et de clarifier le débat.

➔ Après l'accueil des participants et l'ouverture de l'évènement (présentation, par les animateurs, des

enjeux et du déroulement ; tour de table), il a été rapidement procédé au « passage de témoin » : **2 présentations** (approches conceptuelles & critères concrets d'appréciation et d'évaluation DES valeurs) ont ainsi été proposées :

1. **Brigitte PASQUELIN**, *Intervenante-chercheure-doctorante en économie* (Université Paris 7), *membre du Club « Économie de la Fonctionnalité et Développement Durable »* ;
2. **Pierre-Etienne JAMES**, *Architecte DPLG* (TOPOIEIN STUDIO - Agence d'architecture et d'urbanisme).

2ème temps : travail individuel & échanges

Objectifs :

- amener chacun à participer ;
- identifier des attentes d'acteurs divers (capitalisation) ;
- croiser les différentes approches (intervenants / participants) afin d'enrichir les représentations initiales.

→ Tout d'abord, chaque participant faisait part individuellement et par écrit :

- de thématique(s) prioritaire(s) ;
- d'attente(s) principale(s) ;
- d'opportunité(s)d'action(s).

Ces différentes contributions étaient rassemblées au sein de tableaux dédiés.



→ Les participants étaient ensuite invités à se placer en binôme, pour un temps d'échange de type « speed-dating », au cours duquel :

- ils ont présenté mutuellement : leur(s) thématique(s), leur(s) attente(s) et leur(s) opportunité(s) d'action(s) personnelles ;
- pour ensuite identifier une idée / un projet commun en binôme.

3ème temps : élaboration collective de solutions

Objectifs :

- amender, corriger et/ou valider les propositions recueillies et formulées sur le tableau ;
- permettre l'ouverture aux témoignages sur des actions/opérations d'intérêt de la part des participants ;
- amener chacun à participer ;
- déterminer les freins et opportunités d'actions de façon collective ;

→ Sur la base des éléments précédemment apportés par chaque binôme, était proposé un débat, puis une harmonisation collective des solutions (idées, actions, projets) élaborées collectivement.

4ème temps : conclusion & clôture

Objectifs :
- harmoniser, optimiser et valider collectivement les termes du débat (thématiques, problématiques, écueils, opportunités, outils) ;
- orienter le travail accompli vers des réponses et solutions (réelles et/ou potentielles) locales ;
- construire le relevé de décisions et de propositions clôturant ce travail collaboratif.

→ Aidés par les animateurs, les participants étaient finalement invités à synthétiser et à valider collectivement les freins & obstacles ainsi que les solutions (idées, actions, projets à engager) élaborées collectivement, afin d'en mesurer le potentiel concret.

L'atelier s'est terminé par la présentation des services que peut apporter Bourgogne Bâtiment Durable et par l'évaluation de cette demi-journée.

→ Synthèse des contenus de l'atelier[1]

1. Apports théoriques et pragmatiques (*cf.* supports de présentation des intervenants extérieurs)

Deux interventions complémentaires permettaient, en préambule, de **cadrer le sujet de l'atelier et d'apporter des informations à haute valeur ajoutée**, à partir d'approches conceptuelles innovantes, ainsi que de moyens concrets d'appréhension de la maîtrise et de l'optimisation de la valeur de l'ouvrage bâti.

Pierre-Etienne JAMES, *Architecte DPLG* (TOPOIEIN STUDIO - Agence d'architecture et d'urbanisme)
Cette intervention a permis de considérer LES valeurs du bâtiment identifiables dans le cadre d'une pratique professionnelle de maîtrise d'œuvre (et des outils associés) ; qu'elles soient d'ordre matériel ou immatériel, ces dernières peuvent être formalisées de façon thématique, selon les éléments qui composent le bâtiment :

1) La **situation** : centralité, insertion en termes de transports, connexions des ouvrages entre eux ;
2) L'**œuvre** : *via* la cote de son architecte ou en ce que l'ouvrage participe lui-même à la valorisation d'un lieu (exemple des équipements culturels) ;
3) L'**usage** : constituant une valeur essentielle en même temps qu'un point de complexité majeur, souvent déterminé par le maître d'ouvrage, parfois par un maître d'usage, il nécessite un dialogue particulier ;
4) Le **prix** : si le coût de construction constitue un des paramètres de la valeur, celui-ci est aussi le reflet d'une situation (fonction de nombreux facteurs, outre les coûts des matériaux, de main d'œuvre, de charges et de marges commerciales, comme l'envie, la situation du marché, l'image du projet, …) ; il est aussi nécessaire de prendre en compte les coûts durant l'ensemble du cycle de vie d'un ouvrage.
5) Une **démarche architecturale** : à côté de sa valeur marchande, un bâtiment constitue un tout (objet) concret qui rassemble différentes composantes ; ces dernières sont progressivement concrétisées lors des différentes phases de conception (décomposition et détails des principes constructifs) ; il est aussi porteur d'une valeur culturelle inscrite dans le temps (dans les différentes phases du projet constructif mais aussi à plus long terme).

Par-delà les récentes évolutions normatives et règlementaires du secteur, P-E James a conclu son intervention en considérant une **nouvelle dimension de la valeur culturelle des ouvrages** bâtis, non plus seulement patrimoniale mais aussi **environnementale**, par exemple *via* des démarches orientées sur l'atteinte d'objectifs spécifiques de performance énergétique et de sobriété globale. Cette présentation a permis d'évoquer la montée en puissance des démarches environnementales comme support des valeurs du bâtiment.

[1] Un traitement complémentaire des contenus de cet atelier sera effectué dans le cadre de la Newsletter « Emergence Bourgogne, lettre d'information sur l'innovation et le cadre de vie bâti » (synthèse, apports de ressources complémentaires : témoignages de participants, ressources documentaires complémentaires).

Brigitte PASQUELIN, *Intervenante-chercheure-doctorante en économie* (Université Paris 7), *membre du Club « Économie de la Fonctionnalité et Développement Durable »*.
Cette intervention était basée sur la mise en œuvre d'un **projet de recherche**, *DECADIESE (Déploiement d'Ensembles Construits avec une Aide à la Décision sur les Impacts Économiques, Sociétaux et Environnementaux)* porté par 4 entreprises et 4 laboratoires franciliens. Basé sur le **modèle d'économie de la fonctionnalité**, l'objectif est de mettre au point une **méthode d'évaluation économique** en **coût global élargi**, appliquée à la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires. Il s'agit ainsi de prendre en compte les **effets intrinsèques** (internalités) **et extrinsèques** (externalités) **au bâtiment**, leurs **valeurs respectives**, ainsi que le **jeu d'acteurs** (parties-prenantes).
Les notions de **coût global simplifié, élargi et partagé** constituent des **leviers** permettant de mettre en évidence l'**attractivité des actions de maîtrise de l'énergie** dans le bâtiment, *via* l'identification de **bénéfices** jusqu'alors ignorés par le marché.
La question fondamentale de recherche dans laquelle s'inscrit ce projet consiste en **l'identification et la hiérarchisation des externalités à prendre en compte**. Le principe est de **quantifier l'impact produit par une externalité** donnée, de lui **faire correspondre une valeur monétaire**, et de **solliciter**, le cas échéant, la **participation financière** selon un **périmètre élargi d'acteurs**. La définition d'une valeur repose sur le jeu systémique « acteur-situation-objectif », auquel il faut ajouter une dimension temporelle.
A noter que si l'approche en coût global tend à s'imposer dans le secteur du bâtiment, elle se heurte aussi à des limites : le plus souvent appréhendée en coût global simplifié (prise en compte du coût à l'usage et de maintenance), sur de gros ouvrages bâtis. Elle n'a pas encore investi le champ des pratiques bancaires de prêts (notamment auprès des particuliers). Pour autant, un modèle économique est un système complexe ; il diffère en cela d'un modèle de financement.

2. Travail collaboratif (individuel, échanges, solutions communes)

Le travail mené au cours de cette demi-journée a permis que soient exprimées des **sous-problématiques liées à la maitrise et à l'optimisation de la valeur des bâtiments** aussi **diverses** que **complémentaires**, en accord avec les **attentes et** les **opportunités d'actions** des participants. Ces **multiples dimensions**, propres au caractère complexe et systémique de la thématique, **ont pu être identifiées *via* la diversité des participants et l'alternance de travaux individuels et collectifs** opérés au cours de cet atelier. Considérant ce foisonnement d'informations, il était tout aussi important de les synthétiser et de les valider collectivement, d'abord au cours de l'atelier lui-même, puis *a posteriori*.

De façon générale, la thématique s'inscrit dans une **approche soutenable** des enjeux contemporains, dont la prise en charge implique l'émergence de **nouveaux savoirs,** de **pratiques innovantes**, à l'image de la stratégie de « penser global / agir local ».

Il semble aussi admis qu'il n'existe **pas UNE mais DES valeurs** de l'ouvrage bâti qu'il s'agira d'exprimer au moyen de **valeurs cibles** reflétant **l'impact** de **ressources matérielles et immatérielles**. En ce sens, il apparaît opportun que celles-ci soient **identifiées, quantifiées** et **hiérarchisées**. Outre la prise en compte évidente des caractéristiques du bâti comme valeurs cibles, il semble pertinent de travailler sur les **attentes des acteurs** (notamment **maîtres d'ouvrage** et **usagers**) et, donc, de développer des **méthodes** et des **outils** correspondants.

Par ailleurs, les **applications (actions et projets) potentielles** incarnant une nouvelle façon d'appréhender les valeurs du bâtiment relèvent de différentes **échelles d'intervention et de gouvernance** (nationale, territoriale et locale) et de **différentes dimensions** d'ordre :

- **stratégique, politique & organisationnel :**
  - actions **législatives** et **règlementaires** ; par exemple : *système de bonus-malus, droit d'ingérence pour l'usager, affichage obligatoire des coûts énergétiques d'usage* ;
  - actions **stratégiques** ; par exemple : *accompagnement, décloisonnement des pratiques ;*
  - actions **expérimentales** *; par exemple : test de méthode de mesure du « bien-être » dans l'habitat, projet constructif concret intégrant un coût global partagée monétarisé* ;
  - actions de **sensibilisation** et de formation ; par exemple : *valeurs immatérielles, notion de coût global et outils d'évaluation disponibles, identification et rôle des actes des usagers* ;

- **méthodologique et opérationnel (méthodes, outils de gestion, indicateurs)** ; par exemple : *portail numérique pour des achats mutualisés, évaluation de l'évolutivité des projets, guide pédagogique sur des domaines d'action liées à des thématiques déterminées, manuel d'utilisation du bâtiment, logiciel de calcul de coût global*.

L'exemple des assureurs, qui ne peuvent assurer que ce qu'ils connaissent, met en évidence le **besoin d'une définition claire et exhaustive des différents éléments de valeur** d'une opération.

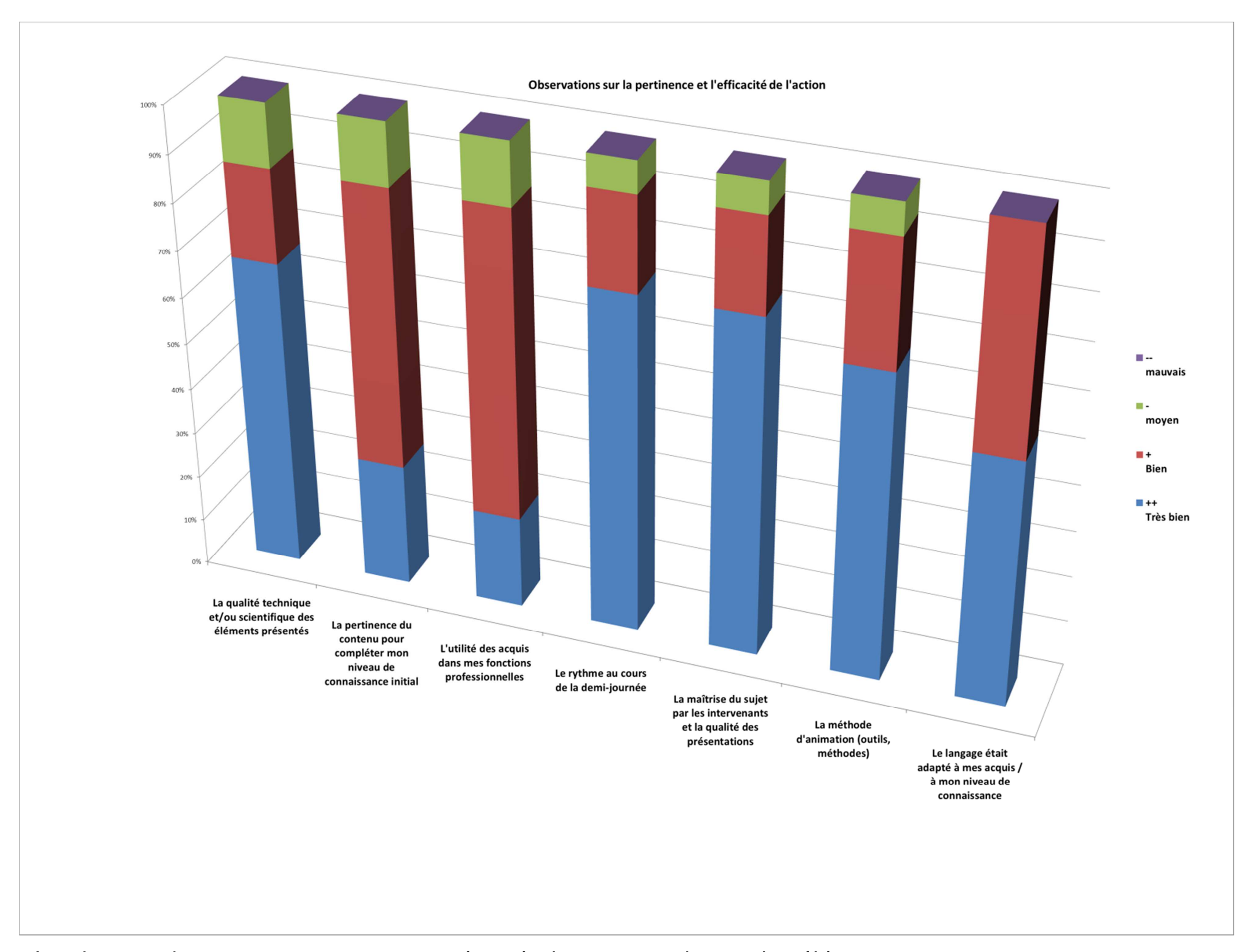
A noter également : si la règlementation est censée être un levier de changement, les écarts observés entre les objectifs et la réalité montrent que, pour les acteurs, **l'enjeu réside dans la compréhension du sens global des évolutions proposées**. La problématique spécifique de maîtrise et d'optimisation de la valeur du bâti s'inscrit donc dans un enjeu plus global, transversal : **« faire sens »** pour **« donner envie »** de **« mieux construire »**.

Il semble ainsi nécessaire d'inscrire cette complexité dans une **démarche** de **qualité** globale, évolutive et partagée de **gestion du projet** qu'incarne l'ouvrage lui-même. Outre la nécessité de développer des **actions de sensibilisation et de formation** auprès de l'ensemble des acteurs, l'évolution dans la façon d'appréhender la qualité des ouvrages repose sur la **coopération d'acteurs** identifiés selon un périmètre élargi. Concrètement, cette démarche repose sur une **stratégie de mise en réseaux des acteurs**, *via* des démarches conjuguées **d'accompagnement** (orientée sur les **aspects** concrets des projets et sur le **vécu des acteurs :** *pratiques professionnelles, méthodes et solutions*) et de **mutualisation** (des connaissances, des retours d'expériences sur le bâtiment en usage, des coûts, …) mais aussi sur la **mise au point d'outils et d'indicateurs éprouvés collectivement**.

➔ Synthèse de l'évaluation

Globalement, les participants ont perçu cette demi-journée comme **satisfaisante** (notation BIEN à TRES BIEN). La **majorité** d'entre eux manifeste l'intention de **participer à de futurs ateliers.**

Pertinence et efficacité de l'action

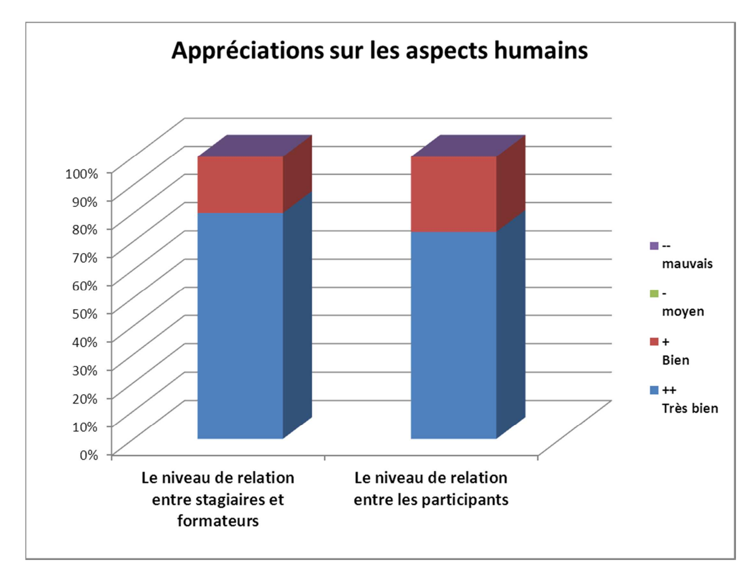


Plus de 80% des participants ont estimé « très bien » ou « bien » les éléments suivants :

- Le rythme au cours de la demi-journée
- La maîtrise du sujet par les intervenants et la qualité des présentations
- La méthode d'animation (outils, méthodes)
- Le langage adapté aux acquis et au niveau de connaissance
- La qualité technique et/ou scientifique des éléments présentés
- La pertinence du contenu pour compléter le niveau de connaissance initial
- L'utilité des acquis dans les fonctions professionnelles.

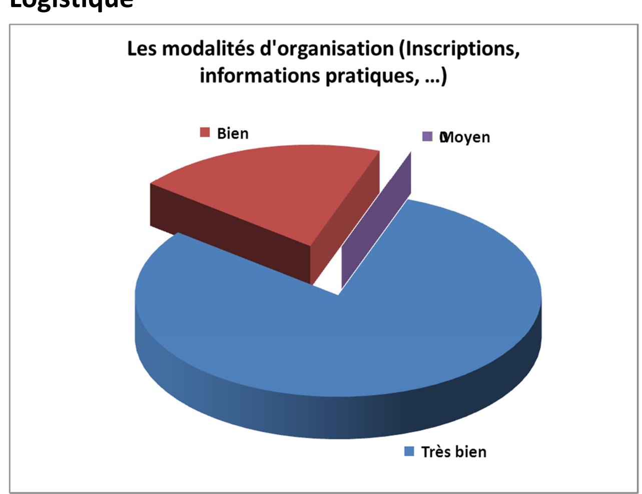
Seuls les trois derniers éléments ont donné lieu à quelques rares avis « moyens ». Aucun n'a été perçu comme « mauvais ».

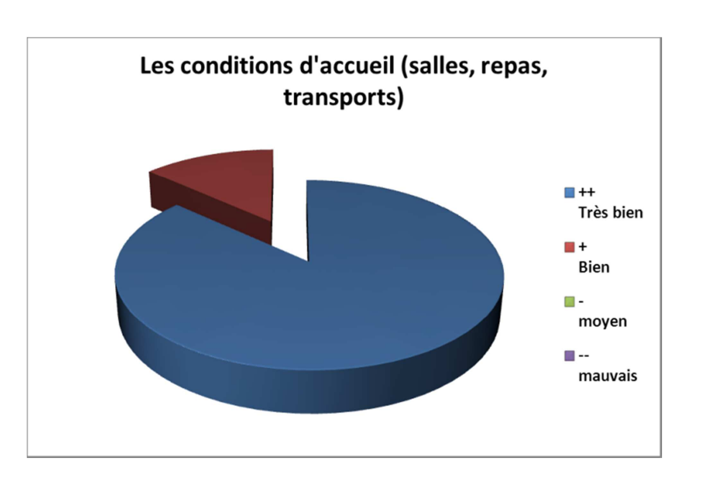
Aspects humains



Les participants ont estimé le niveau de relation, entre stagiaires et formateurs d'une part et entre les participants d'autre part, comme « très bien » ou « bien ».

Logistique





Les participants sont globalement satisfaits des modalités d'organisation et des conditions d'accueil.

Les points forts

- Les interactions :
  - des échanges perçus comme constructifs et de qualité
  - la diversité des participants
  - l'enrichissement relationnel (réseau professionnel)
- L'animation : méthode proposée jugée efficace, dynamique, collaborative, sympathique
- L'élargissement des points de vue *via* les interventions et la qualité des connaissances apportées (de haut niveau et sans technicisme)
- L'opportunité de connaître d'autres projets
- Le partage des mêmes préoccupations
- La démarche de conclusion (remaniement des propositions individuelles)

A propos des apports de l’action (clés de compréhension, nouvelles idées, méthodes, …)

- Enrichissement des objectifs d'action de Bourgogne Bâtiment Durable
- Enrichissement sur les connaissances et les outils existants : vision plus globale permettant de « sortir la tête du guidon », de renforcer les connaissances et représentations sur le thème, d’élargir les champs d'action de la maîtrise d'œuvre, permettant de mieux cerner les difficultés liés aux enjeux actuels ainsi que les nécessités de formation (par exemple : aspects temporels, ACV, …)
- Donne envie, par exemple de mettre en œuvre des actions concrètes, et un suivi sur le thème
- Travail à plat sur les freins et leviers
- Nécessité de l’approche complexe et besoin de croiser les indices existants quant à l'amélioration globale du bâtiment (effets sociaux, environnementaux, économiques) selon différentes échelles (ville, quartier, ...)

Les remarques, suggestions d'amélioration, attentes

- Souhait de mise en place d'ateliers interprofessionnels sur des sujets proposés par les acteurs de la construction eux-mêmes
- Diffusion et valorisation des expertises et expériences dans le domaine par l'animation d'un réseau ou d'un groupe de travail spécifique à ce sujet
- Opportunité de partage de ressources documentaires (partage de références) et d’alimenter un réseau d’acteurs (création d’un annuaire des participants)
-

Les points faibles

- Format jugé « un peu court »
- Difficulté de synthèse différenciée de la somme des propositions faites par les participants

➔ Conclusion

Le thème de la « Maîtrise et optimisation de la valeur des ouvrages bâtis » a pu être développé de façon transversale, proactive et partagée à des acteurs très divers et parties-prenantes dans le secteur de la construction et de la recherche. Le foisonnement des éléments de contenus et l’évaluation montrent un bilan globalement satisfaisant. L’association d’apports à haute valeur ajoutée (présentations), de réflexions individuelles, d’échanges et de validation collective (travail collaboratif) proposés dans un espace-temps temps court a bien fonctionné dans la production de solution collectives *ad hoc*.

Plusieurs aspects ont donné lieu à une évaluation satisfaisante ou ont été mis en avant comme point fort par les participants, montrant la réalisation des objectifs principaux initiaux, notamment en termes :

- organisationnels et logistiques : rythme, convivialité, … ;
- de contenu : maîtrise du sujet par les intervenants, qualité technique et scientifique des éléments présentés, langage adapté ;
- d’animation : méthodes et outils d’animation et de médiation scientifique ;
- d’objectifs pédagogiques : pertinence du contenu pour compléter le niveau de connaissance initial, utilité des acquis dans les fonctions professionnelles ;
- de qualité relationnelle : interactions entre animateurs, intervenants et participants.

Autant d’éléments qui permettent de valider globalement l’action, dans sa pertinence et son mode opératoire.

Bourgogne Bâtiment Durable
1C Boulevard de Champagne - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 59 59 60
contact@bourgogne-batiment-durable.fr

Plateforme de ressources et de dialogue
autour de la construction durable



Bourgogne Bâtiment Durable *est membre du réseau national B.E.E.P. (www.reseaubeep.fr)*

Les 11 membres fondateurs de Bourgogne Bâtiment Durable

Conseil régional de Bourgogne, ADEME, DREAL, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région, Chambre de Commerce et d'Industrie de Région, Fédération Française du Bâtiment, Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment, Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes, Union Sociale pour l'Habitat et Alterre Bourgogne.



Avec le soutien financier de :







